

## **ЗЕМЕЛЬНЫЕ СЕРВИТУТЫ. ПОНЯТИЕ И ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ПРАВА ОГРАНИЧЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЧУЖИМ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ**

*Т.Э. Белкина, 5 курса*

*Научный руководитель – Н.Г. Крундикова, ассистент  
Белорусская государственная сельскохозяйственная академия*

Сервитут – институт, характерный для развитых отношений частной собственности, чего мы пока не имеем. И хотя количество установленных сервитутов в Беларуси невелико, реформа собственности и проведение приватизации в стране все чаще обращают к этой проблеме хозяйственников и предпринимателей.

Впервые термин "сервитут" стал применяться в Беларуси со вступлением в силу новой редакции Гражданского кодекса. До настоящего времени порядок установления сервитутов регулировался также и несколькими нормативными правовыми актами органов государственного управления. А в августе 2002г. был принят Закон Республики Беларусь "О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним". Новый документ развил и дополнил правовую регламентацию этого вопроса, что облегчит отчасти обращение к нему субъектов хозяйствования.

По своей сути сервитут – это установленное в определенном законодательством порядке право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом (право прохода, проезда, прокладки коммуникаций и т.д.). Одновременно сервитут является обременением для используемой недвижимости.

В соответствии с ГК сервитут устанавливается двумя способами: по соглашению собственников соседствующих объектов недвижимости или по решению суда, в случае не достижения такого соглашения.

Обязательным условием его установления является объективная необходимость пользоваться в определенной форме чужим недвижимым имуществом (земельным участком, помещением и др.). Это следует из ст.268 ГК, согласно которой собственник недвижимого имущества вправе требовать его установления, в том числе через суд, для нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Исходя из этого, организация по государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него при регистрации установления сервитутов должна проверять не только соблюдение порядка, но и обоснованность установления сервитута.

Сервитут независимо от способа его установления подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. Следует отметить, что согласно ГК регистрации подлежит только само право. Принятый Закон в дополнение к ГК установил и обязательную государственную регистрацию соглашения собственников недвижимого имущества как договора, являющегося основанием возникновения обременения права на недвижимое имущество (п.3 ст.9). Таким образом, порядок несколько усложнился.

Согласно п.5 ст.10 Закона договор о сервитуте должен быть зарегистрирован до государственной регистрации сервитута. Однако Закон не запрещает и одновременную подачу документов на регистрацию договора о сервитуте и самого сервитута.

Закон, к сожалению, не распространяется на такие виды недвижимого имущества, как участки недр, водных объектов, лесов, многолетние насаждения. Регистрацию сервитутов в отношении этих объектов будут осуществлять органы, определенные правительством.

ГК не содержит каких-либо требований к форме договора о сервитуте. Этот вопрос урегулирован новым Законом. Согласно ст.57 Закона документами, служащими основанием для государственной регистрации возникновения сервитута, являются письменный договор об установлении сервитута или решение суда. В указанной статье также перечислены существенные условия договора об установлении сервитута, при отсутствии которых договор считается незаключенным. Учитывая, что договор требует государственной регистрации, он считается заключенным с момента

прохождения этой процедуры. Само же право сервитута возникает с момента регистрации возникновения этого права (ст.8 Закона).

Требовать установления сервитута имеют право не только собственники объектов недвижимости, но и лица, которым такие объекты предоставлены на праве постоянного пользования и праве пожизненного наследуемого владения. Из всех видов недвижимого имущества в соответствии с белорусским законодательством на праве постоянного пользования предоставляются только земельные участки, участки недр и участки государственного лесного фонда.

В то же время Кодекс Республики Беларусь о земле предусматривает в ст.64 среди прочих прав землепользователей (в число которых входят арендаторы) право требовать установления сервитута. В соответствии со ст.1 Кодекса о земле нормы гражданского законодательства применяются к земельным отношениям с учетом положений, установленных земельным законодательством. Другими словами, при наличии несоответствий между Гражданским кодексом и Кодексом о земле действует Кодекс о земле. Таким образом, арендаторы земельных участков имеют право требовать установления сервитутов.

Представляется, что временным владельцам других объектов недвижимости необходимо также предоставить такое право или предусмотреть какой-либо иной механизм регулирования этих отношений.

Неурегулированным в настоящее время остается вопрос о правовом положении в отношении сервитутов юридических лиц, у которых недвижимое имущество находится на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. Можно предположить, что унитарные предприятия и учреждения пользуются сервитутом, установленным по требованию их учредителя (собственника). Однако ясности в этом вопросе нет.

Следует помнить о том, что сервитут - право не всегда бесплатное. В соответствии с п.4 ст.268 ГК собственник недвижимого имущества, обремененного сервитутом, имеет право требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование его имуществом. Однако какого-либо порядка определения соразмерной платы законодательство не содержит, в связи с чем в ее определении стороны и суды будут испытывать затруднения.

Согласно Закону сервитуты могут устанавливаться на определенный в договоре или решении суда срок или не ограничиваться сроками. В последнем случае они действуют с момента установления и до момента прекращения по основаниям, предусмотренным ст.270 ГК, а именно ввиду исключения оснований, по которым сервитут был установлен, и в случае, когда в результате обременения сервитутом, имущество не может использоваться по назначению.

Прекращение сервитута и переход прав по сервитуту также подлежат государственной регистрации. Однако документы, являющиеся основаниями для этого, в Законе четко не определены. Согласно ГК таким основанием может стать решение суда. Вот почему этот вопрос требует еще регламентации в подзаконных нормативных актах.

#### **Список использованных источников**

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г. N 218-З.
2. О.А.Бакиновская. Земельное право. Ответы на экзаменац. Вопр.- 4-е изд., перераб. и доп.- Минск : ТетраСистемс, 2011.
3. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. В 3 т. Т. 2 / С. А. Шавров. - Минск : ФУАинформ, 2006.- 309 с